Expediente :

Especialista :

Cuaderno :

Escrito :

Sumilla :

SEÑOR JUEZ ESPECIALIZADO EN LO CIVIL DE AREQUIPA:

DOÑA XXXXXXXX INDENTIFICADA CON DNI. XXXXXXX DOMICILIADA EN Urbanización XXXXXXXXX, distrito de José Luis Bustamante y Rivero, provincia y departamento de Arequipa/con domicilio procesal en la casilla física N° XXXX y casilla electrónica N° XXXX, correo electrónico XXXXXX@GMAIL.COM y teléfono XXXXXX. A Ud., digo:

I- DE LOS DEMANDADOS Y SUS DOMICILIOS:

- La sociedad conyugal formada por **MÍLTON YURY ORDOÑEZ CACERES Y JENIFER PAMELA MANCHEHGO MUÑOZ,** ambos con domicilio real XXXXXXXX y quienes tienen la Calidad de vendedores.

» La sociedad conyugal formada por **LUIS MOLLAPAZA ANCO Y DOÑA BIZNEY PARE CORI,** con domicilio real en XXXXXXXX, distrito de Paucarpata, provincia y departamento de Arequipa, quien tiene calidad de compradores.

II.-DEL PETITORIO

2.1. PRETENSIÓN PRINCIPAL

Interpongo **DEMANDA DE RETRACTO,** a efecto que esta parte se subrogue en lugar de los compradores Don Luis Mollapaza Anco y Doña Bizney Pare Cori en el contrato de compraventa de fecha 13-05-2021, del predio rústico signado en la U.C. 41833 en la suma de S/. 3, 400.00, ello *conforme* al *testimonio de compraventa celebrado entre los demandados ante Notario Público Dr.* Julio Escarza Benitez.

III- FUNDAMENTOS DE HECHO:

3.1. Antecedentes

1.- Esta parte conjuntamente con mi cónyuge somos propietarios, de los predios rústicos signados con el código catastral N° 41832 (antes 20089) y 41834 (antes 20088) ubicados en el sector denominado Tilumpaya, en el distrito de Chiguata, provincia y departamento de Arequipa con un área de 0.4900 Has. he inscrito en la partida N° 040000614 y 0.5308 Has. (sin inscripción registral) respectivamente.

2.- Los demandados Milton Yury Ordoñez Caceres y Jenifer Pamela Manchego Muñoz eran propietarios del predio rustico colindante a la propiedad de este parte ubicado en el distrito de Chiguata, provincia y departamento de Arequipa, signado con el código catastral N° 41833 (antes 20087) con un área de 0.0823 ubicado el sector de Tilumpaya.

3.2. De venta de finca rústica

3.- Con fecha 13-05-21 la sociedad conyugal conformada por Luis Mollapaza Anco y Bizney Marina Pare Cori celebraron un contrato de compraventa con los esposos Milton Yury Ordoñez Caceres y Jenifer Pamela Manchego Muñoz ante notario Público Dr. Julio Escarza Benitez del predio rústico antes mencionado 41833 (antes 20087) con un área de 0.0823, por la suma de S/3 400,00 (tres mil cuatrocientos soles).

3.3. Del conocimiento de la venta por la retrayente

4.- Sin embargo, los demandados - vendedores no han comunicado a esta parte de la venta de dicho predio rústico, por lo que al amparo del artículo 1599 del C.C. esta parte tiene derecho preferente para adquirir dicho bien inmueble.

5.- Es de advertir que esta parte recién ha tomado conocimiento de dicha trasferencia y por tal razón mediante documento de fecha 07-06-21 presenta solicitud para conciliar han asistido a ninguna de las audiencias señaladas conforme es de verse de las actas de conciliación de fecha 22-06-21, debiendo resaltarse que a la fecha no se ha inscrito dicha compraventa en Registros Públicos.

6.- Es por este motivo que esta parte se ve en la necesidad de interponer la presente demanda de retracto a fin de subrogarse en el contrato de compraventa celebrado entre los demandados en lugar de los compradores Luis Mollapaza Anco y Bizney Marina Pare Cori.

IV.- FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA:

4.1. Respecto del derecho de retracto y la titularidad del mismo

1. De acuerdo al artículo **1592° del Código Civil** la ley otorga a ciertas "personas, el derecho a subrogarse en el lugar del comprador y en todas las estipulaciones del contrato de compraventa"; en tal sentido, amparada en el artículo **1599° del Código Civil,** numeral 7, tengo derecho a retracto, toda vez que soy "propietario de la tierra colindante" y el presente caso versa sobre la "venta de una finca rústica cuya cabida no excede de la unidad agrícola o ganadera mínima respectiva, o cuando aquella y esta reunidas no excedan de dicha unidad". Por lo mencionado es que cuento con derecho de retraer los bienes materia de Litis.

2. Así mismo, el artículo **496 del Código Procesal Civil,** señala que la demanda se dirigirá en contra del enajenante y el adquiriente del bien que se intenta retraer, esto en razón a la existencia de una relación jurídica sustantiva anterior, en la que se realizó la compra venta de los bienes para establecer una manifiesta la parte demandante con el derecho de retraer, que le corresponde por ley, sino también deben de estar presentes las demás partes involucradas en esta relación jurídica procesal, es decir, los sujetos de la relación jurídica sustantiva de compra venta.

3. Este derecho, conforme Cas. N° 0723-99-1CA, me corresponde conforme a Ley en tanto se procura que el predio rústico del cual tengo propiedad alcance o se acerque a la unidad agrícola o ganadera mínima. Es decir que, la razón por la que se me ha de subrogar, como colindante, es porque al hacerlo poder hacer de mi actual predio rustico, uno operativamente mejor, un derecho que cuenta con un límite que permitirá no concentrar grandes cantidades de tierra.

4.2. Del plazo para el ejercicio del retracto

4. Conforme al artículo **1597 del Código Civil,** al haber conocido de la Venta por "otro medio distinto del indicado en el artículo 1596 del C.C. el plazo se cuenta a partir de la fecha de tal conocimiento". Así lo dicho, cuento con un plazo de 30 días conforme a Ley, en este sentido debo indicar que esta parte recién ha tomado conocimiento de la existencia de dicha transferencia razón por la cual invito a las partes a una conciliación extrajudicial, por lo que ene el plazo se empieza a computar desde la fecha de la presentación-de la invitación a conciliar.

4.3 Legítimatio ad causam y condiciones de la acción.

5. Como apoderada de mi patrocinada, tengo derecho a demandar el retracto del bien inmueble, es así que cuento con el requisito de la *legitimado ad causam,* para "exigir que se resuelva sobre las peticiones propuestas en la demanda", el mismo que queda establecido conforme la Cas. N° 2992-99-Lima.

6. Además, toda vez que no obtuve la posibilidad de solución a través de la conciliación, cuento con interés para obrar en sede judicial y al acreditar la relación sustantiva entre la demandante y los demandados es que cuento con legitimidad para obrar, conforme lo precisa el art. IV del Título Preliminar del Código Procesal Civil. Todo esto me permite no otra cosa sino:

4.4De los requisitos del retracto.

7> Se establece, en el artículo **495 del C.P.C.,** que es preciso, para demandar, que el retrayente anexe a la demanda el certificado de depósito en dinero del equivalente de la prestación recibida por el enajenante, los tributos y gastos pagados por el adquiriente y, en su caso, los intereses debidos por este y que se hubieran devengado. Esto se solicita en razón a que, el retrayente, al subrogarse en la compra del bien, podrá devolver al adquiriente del bien, el monto de dinero con el que pagó el bien en cuestión, siendo esta la virtud de la figura de Retracto, de no limitar la libertad de contratar y no generar perjuicio alguno a los demandados, en tanto existe la devolución del monto por el que el adquiriente compró los bienes y los enajenantes mantienen aquel dinero resultado de la venta de los bienes que fueron suyos.1

4.5 De la unidad agrícola o ganadera mínima.

3. Conforme se establece *en el Decreto* **Legislativo N° 653,** *artículo* 18, y del *Decreto* **Supremo N°0048-91-AG,** una unidad agrícola o ganadera mínima consiste en una no menor de 3 has. ni mayor de 15 has. Se establece así un límite, el mismo que fue analizado por José León Brandarían, al comentar el inciso 5 del artículo 1450 del, Código derogado, expresando "la finalidad de este retracto es procurar que no se mantenga una pulverización y minimización de la propiedad rústica como el microfundio; [...], pero la limitación en cuanto a la cabida tiende a evitar la formación de latifundios"2.

1 CASTILLO FREYRE, Mario. *Derecho de retracto.* Ver en línea en: https://www.castillpfrevre.conn/archtvos/pdfs/a.rtículps/lll^Derecho„deRetr

acto.pdf
2Cita de LEÓN BRANDARÍAN, José, por AMAYA AYALA. CÓDIGO CIVIL COMENTADO. Tomo Vil,
Lima: Gaceta Jurídica.

V- MONTO DEL PETITORIO

El monto del petitorio es por la suma de S/ 3400,00 (tres mil cuatrocientos soles.

VI-VÍA PROCEDIMENTAL:

La presente demanda tiene una vía procedimental propia, que corresponde a la vía del *PROCESO ABREVIADO,* conforme lo preceptúa el artículo ‘486, numeral 1, del Código Procesal Civil.

VII. CONCILIACIÓN EXTRAJUD1CÍAL

De conformidad con lo que establece el art. 5 de la Ley de Conciliación modificado por el Decreto Legislativo 1070 adjunto al presente el acta de conciliación respectiva a la que no ha sido posible llegar a un acuerdo conciliatorio la misma que no se pudo ¡levar a cabo por la inasistencia de ¡os demandados.

VIII.- MEDIOS PROBATORIOS:

Ofrezco como medios probatorios los siguientes:

9.1. Testimonio de la escritura pública de compraventa de bien inmueble de fecha 13-05- 2021, celebrada ante el notario público Julio E.Escarza Benitez, materia de litis, a fin de demostrar la realización de una relación jurídica sustantiva entre los demandados, por la cual se enajenó el bien a cambio de un monto dinerario, el mismo que consta en dicho documento y permite establecer el monto total por el cual retraer.

9.2. Copia informativa del Plano Catastral de la 'UC 41833 (antes 20087) ubicado en el sector de Tílumpaya en el distrito de Chiguata, provincia y departamento de Arequipa, con un área de 0.0823 Has. a fin de poder demostrar las colindancias de este bien enajenado por la sociedad conyugal demandada (Ordoñez -Manchego) y los linderos del bien del demandante. Así también, hacer constar que este bien no se halla inscrito.

9.3. Copia literal de la partida N° 04000614 del predio rustico ubicado el sector de Tílumpaya; del predio signado con UC 20089 (actualmente 41832) en el distrito de Chiguata, provincia y departamento de Arequipa, con un área de 0.50 Has. a fin de poder demostrar que esta parte es colindante del predio sub-litis, en dicho documento consta, las colindancias entre linderos del bien enajenado por la sociedad conyugal (Ordoñez -Manchego los linderos del bien de esta parte.

9.4. Copia informativa del Plano Catastral de la UC 41832 (antes 20089) ubicado en el sector de Tilumpaya en el distrito de Chiguata, provincia y departamento de Arequipa, con un área de 0.49 Has. a fin de poder demostrar la colindancia de este bien de propiedad de esta parte y el bien objeto de litis.

9.5. Copia informativa del Plano Catastral de *la UC* 41834 (antes 20088) ubicado en el sector de Tilumpaya en el distrito de Chiguata, provincia y departamento de Arequipa, con un área bien objeto de litis.

9.6 Original del plano catastral expedido por el Ministerio de Agricultura de fecha 01-07- 1994 en el que constan los números de unidades catastrales de mi propiedad y del bien sub-litis antiguos, en el que igualmente aparece que son predios colindantes y guardan relación con las copias informativas presentadas.

9.7 Acta de conciliación N° 531-2021 de fecha 22 de junio del 2021, a fin de acreditar la conclusión del proceso conciliatorio debido a la inasistencia de los demandados en dos de las sesiones de la conciliación.

POR LO EXPUESTO:

Aud. pido acceder como solicito y admitirá trámite la presente demanda.

ANEXOS:

1- **A,** Copia del DNI de la apoderada.

1-B. Testimonio de la escritura pública de compraventa de bien inmueble fecha 13-05- 2021, celebrada ante el notario público Julio E. Escarza Benitez.

1-C. Copia informativa del Plano Catastral de la UC 41833 (antes 20087) ubicado en el sector de Tilumpaya en el distrito de Chiguata, provincia y departamento de Arequipa.

1-D Copia literal de la partida N° 04000614 de la U.C. 20089 (ahora UC 41832) (del predio rustico ubicado el sector de Tilumpaya en el distrito de Chiguata, provincia y departamento de Arequipa.

1-E Copia informativa del Plano Catastral de la UC 41832 (antes 20089) ubicado en el sector de Tilumpaya en el distrito de Chiguata, provincia y departamento de Arequipa.

1-F Copia informativa del Plano Catastral de la UC 41834 (antes 20088) ubicado en el sector de Tilumpaya en el distrito de Chiguata, provincia y departamento de Arequipa.

1-G Original del plano catastral expedido por el Ministerio de Agricultura de fecha 01-07- 1994.

1-H Acta de conciliación N° 531-2021 de fecha 22 de junio del 2021.
1-1 Tasa Judicial por ofrecimientos de pruebas y copias simples.

OTROSÍ: Señor Juez, hago presente que el depósito por la suma S/3,400.00 (tres mil cuatrocientos con 00/100 soles) será adjuntado en el momento con que contemos con el número de expediente, dado que el Banco de la Nación no recibe depósito alguno sin la existencia dicho número.